

# 行業分化加劇 百強九年換六成

## 2017中國房地產500強榜單揭曉

3月22日，2017中國房地產開發企業500強測評成果發佈會在北京隆重舉行，備受關注的「2017中國房地產開發企業500強」、「500強房企首選供應商服務商品牌」等系列測評榜單最終揭曉。

據悉，由中國房地產協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同主持的「中國房地產開發企業500強」測評已連續開展九年，其榜單已成為全面評判房地產開發企業綜合實力及行業地位的重要標準。發佈會吸引了房地產開發企業、服務商、供應商以及媒體代表等近500人出席。活動官方網站中房網（www.fangchan.com，微信號：zhongfangwang）對此進行了全程報道。

大會發佈的房地產500強測評報告指出，2016年，行業集中度進一步提升，同時房地產開發投資增速連續兩年低至個位數，行業平均利潤率下行趨勢未改表明行業高增長時代已經結束。在新的發展階段裡，大型房企通過併購加速獲取資源，中小型房企則加速轉型，房地產開發企業分化進一步加劇。

### 恆大首次「登頂」

從本次入榜企業來看，2017中國房地產開發企業500強頭名次首次易主，恆大集團憑借全年銷售金額3,731億元（人民幣，下同）、三年複合增長率54.9%、充足的土地儲備、旅遊和健康產業的佈局等強勢表現將連續八年位居榜首的萬科擠至次席。

此外，碧桂園以銷售金額突破3,000億及領先的成本控制水平首次躋身三強位置。綠地、保利、中海、萬達、融創、華夏幸福、龍湖和富力分列四到十位。其中，多年業績穩定、管控規範的龍湖和佈局均衡、利潤率領先的富力並列排名第十。

本次測評產生的100強企業在近三年500強測評活動中，有25家企業連續9次進入100強。與2009年首次開展500強測評活動榜單相比，經過九年的發展，2009年100強企業中僅有41家仍保持在100強梯隊，九年榜單對比顯示榜單換血率近六成。

### 市場集中度不斷上升

2016年，中國房地產產業集中度繼續提升。從本次500強測評結果來看，2016年10強房地產開發企業銷售總金額約佔500強銷售總金額的35%，銷售

面積總計約佔500強總銷售面積的38%。前50強、100強、200強銷售金額分別約佔500強總銷售金額的60%、70%和90%。行業周期化的變化背景下，行業資源加速向500強企業為代表的領先企業聚集。

土地市場也能反映市場這種分化態勢。2016年，房地產開發企業土地購置面積22,025萬平方米，比上年下降3.4%；土地成交價款9,129億元，增長19.8%。年內土地購置面積下降但成交價款大幅上升，表明地價上漲明顯，開發企業拿地成本明顯上升。這與企業集中熱點地區拿地有關，市場分化趨勢仍在延續。一方面，熱點城市樓市銷售向好，開發企業集中拿地，「增加土地供應」、「優化土地供應結構」成為這些城市的重點調控方向；而部分三四線城市則繼續推進去庫存，落實「暫停或減少土地供應」等政策。

### 行業兼併加速

報告顯示，2016年，房企特別是具有品牌優勢、佈局優勢、資源優勢、開發能力優勢的標桿企業通過兼併收購、買地產股來增加土地儲備，並佈局多元化投資。據統計，2016年房地產行業併購案宗數為198宗，涉及金額為4014.83億元，同比上升43%；而2015年併購案宗數為343宗，涉及併購標的物價值為2,815億元，同比增長11%。

### 市場循環周期縮短

其中，央企兼併重組和資源整合步伐明顯加快。國有企業的重組整合一方面能夠使部分業務雜泛的國企理清主營業務，更好地做強主業；另一方面能夠減少集團內多家房企的同業競爭。此外，標桿房企收購中小房企項目擴大業務體量也是年內併購熱點。

房地產行業發展周期的收窄也是近年來中國房地產產業的最大特點之一。

1998年以來，中國房地產市場一共經歷了五輪周期，具體可分為2000年至2002年中、2002年底至2005年中、2005年底至2008年底、2009年至2011年底、2012年至2014年底，而本輪周期始於2014年底。整體而言，中國房地產市場周期幾乎都與調控政策寬鬆、緊縮、加碼、鬆動保持一致，時間跨度上基本保持3至4年，但前三個周期時間均為4年左右，而2009年以來市場周期縮短至3年。



## 三招「去庫存」 拓展多元化

報告稱，隨着地產行業已步入白銀時代，新房開發整體增量空間受限，房企佈局由擴張轉向收斂，核心城市激烈的土地競爭不斷壓縮企業盈利空間。與此同時，隨着中國房屋自有率的不斷上升，存量市場特別是一二線城市的存量市場規模快速提升，存量市場的重要程度不斷提升。

目前，開發企業對存量資源價值的探索主要體現在幾大方面。其一，存量改造及開發，包括長租公寓、民宿改造、聯合辦公等業態。其二，平台撮合，包括分時度假等分享經濟。其三，物流地產、產業

地產等存量資源開發。物流地產和產業地產是目前業內少有的高成長業態。物流地產需求得益於電商的快速發展帶來的對於現代物流倉儲園區的直接需求。而創業創新之「勢」促進了園區地產的蓬勃發展。萬眾創新使得園區地產在政策上受到了更多支持。

多元化轉型方向既包括與地產開發形成聯動的在商業地產、養老地產、旅遊地產、文化地產及海外地產等業務領域的多元化，又包括完善地產開發相關上下游的多元化轉型，如向處於行業下游的金融服務、租務代理、



運營管理、家裝建材、社區服務等領域的多元化轉型發展，也包括發展獨立於地產業務的主要集中在金融控股、文化體育、醫療健康、能源等領域的轉型等。

## 2017中國房地產開發企業10強榜單

排名	企業名稱
1	恆大集團
2	萬科企業股份有限公司
3	碧桂園控股有限公司
4	綠地控股集團有限公司
5	保利房地產（集團）股份有限公司
6	中國海外發展有限公司
7	大連萬達商業地產股份有限公司
8	融創中國控股有限公司
9	華夏幸福基業股份有限公司
10	龍湖地產有限公司
10	廣州富力地產股份有限公司

## 測評指標體系說明

2017年的500強測評從企業規模、風險管理、盈利能力、成長潛力、運營績效、創新能力、社會責任七大方面，採用了收入規模、開發規模、資產規模、利潤規模、融資能力、短期償債能力、長期償債能力、相對盈利能力、絕對盈利能力、銷售增長能力、利潤增長能力、資本增長能力、資源儲備、生產資料運營能力、人力資源運營能力、經營創新、產品創新、經濟責任、慈善活動等19個二級指標，包括房地產業務收入、持有性物業租賃收入、房地產銷售面積、資產總額、利潤總額、現金流動負債比等52個三級指標全面衡量企業的綜合實力。

其中，由於不少房地產開發經營企業逐步從開發——銷售模式轉向開發——持有——運營（或逐次轉售）模式過渡，為反映這類企業的基本情況，測評指標體系中增加持有性物業租賃收入和持有性物業持有面積兩項指標的考量。

主辦方之一的中國房地產測評中心是隸屬於上海易居房地產研究院的專業性房地產測評機構，依托主管單位和專家支持單位的行業影響力，以及龐大的、與行業單位在廣泛聯繫的專業研發力量，本着「科學、公正、客觀、權威」的原則，展開深入翔實的房地產開發企業及整個產業鏈企業的測評研究。

# 中石化62億購雪佛龍南非資產

香港文匯報訊 中國石化（0386）公佈，經過多輪競標，與雪佛龍全球能源公司達成協定，收購Chevron South Africa (Proprietary) Limited（雪佛龍南非公司）75%股權和相關權益，以及Chevron Botswana（雪佛龍博茨瓦納公司）100%股權，總交易額約為9億美元（約62億元人民幣）。中石化稱，將在5年至6年的合理過渡期內逐步完成油站的品牌更替。



■ 中石化以約62億元人民幣收購雪佛龍南非公司75%股權和相關權益。資料圖片

此次收購包括煉油能力500萬噸/年的南非開普敦煉廠、分佈於南非和博茨瓦納的820多座加油站、220家便利店和油庫配送設施，以及位於南非德班的潤滑油廠，資產縱跨價值鏈中的煉油、油品和非油銷售及潤滑油業務。

雪佛龍南非公司其餘25%股權依據當地法律規定由當地信託及基金公司持有，本次交易已在中國政府相關部門備案，並有待南非和博茨瓦納相關監管機構審批。

中石化表示，南非和博茨瓦納在非洲國家

中經濟發展穩定，石化產業擁有拓展潛力。南非的成品油需求近5年以接近5%的年平均增速上升，消費總量已達2,700萬噸。

### 非洲石化產業具潛力

本次收購的資產分佈與公司已有業務有較高的契合度，深化了集團在海外市場的一體化戰略。收購完成後，中石化將致力於幫助企業實現煉化設施和技術提升，滿足當地不

斷增長的對油品質量和增量的需求，助力當地石油石化產業的升級發展。

該公司將在收購完成後策劃和落實最佳的品牌過渡方案，同時將與包括當地股東在內的各方合作夥伴協作，延續現有的合作關係，並最大程度地保證在南非和博茨瓦納被收購企業中，當地員工的整體穩定性以及業務運行的完整性，鼓勵和引導現有員工在各自的崗位上持續提供優質服務。

## 中國平安去年淨利按年增15%

香港文匯報訊 內地第二大保險公司中國平安保險（2318）公佈，2016年度淨利為623.94億元（人民幣，下同），按年增長15%，年度每股基本收益3.5元，派發末期股息每股0.55元，全年分紅0.75元，按年升41.5%。平保業務符合市場預期，因壽險業務增長以及互聯網金融等其他業務由虧轉盈。

### 償付能力充足率210%

平保收入7744.88億元，同比增12%。內含價值6377億元，增長16%；保險資金淨投資收益率6%，上升0.2個百分點。

壽險業務仍是一大核心業務，反映其未來盈利能力的業務價值錄508.05億元，同比增長32.2%。其中，長期保障型業務的新業務價值在壽險業務中佔比74.5%，按年增4.7個百分點。產險業務保費收入1782.91億元，上升8.7%；銀行業務淨利息收入764.11億元，上升12%。公司綜合償付能力充足率210%，上升5.1個百分點。

受內地資本市場持續低迷影響，股票基金買賣差價等已實現收益大幅減少，去年保險資金組合總投資收益按年下降20.1%，至821.05億元；總投資收益率為5.3%，跌2.5個百分點。

## 中集安瑞科稱訂單復甦

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）中集安瑞科（3899）公佈的去年業績，錄得股東應佔虧損9.29億元（人民幣，下同），而2015年度純利5.19億元。董事長高翔昨於傳媒午宴上表示，雖然化工及液態食品裝備分部的毛利率有所上升，但因能源裝備分部的毛利率下跌，導致集團的整體毛利率輕微下降至17.6%。預期2017年的

整體毛利率會持平或較去年略好。高翔指，由於內地油改氣項目放緩，天然氣相比石油的價格優勢收窄，天然氣作為替代燃料的吸引力下降，令天然氣裝備的銷量下跌。不過今年首兩個月留意到天然氣重卡車銷售額按年倍數增長，反映去年底訂單已復甦，預期能源裝備分部今年的表現會較去年改善。

## 深交所：去年投資者入市資金增38%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）監管部門着力打擊資本市場違法行為，投資者對股市信心增加。深圳證券交易所的調查結果顯示，2016年平均證券賬戶資產產量為51.4萬元（人民幣，下同），同比增長了14.2萬元或38.2%。

深交所的《2016年個人投資者狀況調查報告》顯示，六成投資者認可新推出的投資者保護舉措，對深港通的推出反應較為積極。對於2017證券市場，投資者情緒總體為中性偏樂觀，認為定向增發解禁高峰是股市最大風險因素，「從嚴把關IPO質量」是增強持股信心最有效的舉措。

報告指出，目前投資者結構仍以中小投資者為主，但與2015年相比，證券賬戶資產產量在50萬元以下的受訪中小投資者佔比下降了7.4個百分點；受訪投資者的平均證券賬戶資產產量為51.4萬元。

另外，投資者投資風格更趨於理性，長期價值投資者佔受訪投資者比例約兩成，追漲型投

資者佔四成，相比2015年，投機性較強的短線交易投資者和追漲型投資者比例有所下降。近55%投資者表示經常使用止損策略，反映出其理性投資和防範風險的意識有所增強。

### 隔夜美股跌 A股承壓

受外圍市場影響，滬深兩市昨日收陰，滬綜指下行0.5%，報3,245點。不過，貴州茅台、美的等消費股依然逆勢飄紅，茅台股價續創新高。有業界人士認為，這顯示A股已經出現「港股化」的趨勢。

隔夜美股大跌，滬深指數昨日早盤也承壓低開，滬綜指開盤下挫0.47%，之後小幅反彈後回落，最多跌近1%。午後略有起色，但並無進取之意，始終維持低位震盪。截至收市，滬綜指報3,245點，跌16點或0.5%；深成指報10,553點，跌33點或0.31%；創業板指報1,948點，跌12點或0.64%。兩市共成交5,459億元（人民幣，下同），較前一交易日放量近500億；貴州茅台連創新高，昨日飆至394.48元/股；

消費板塊中另一隻明星股美的集團也穩步上行，收漲0.15%，報34.36元。在線旅遊、絲綢之路、水利建設、工程建設等板塊升幅居前，次新股炒作氛圍再度回暖，個股派漲停潮。

### 貴州茅台續創新高

內地評論人士指出，3月以來，港股市場次新股大團、周黑鴨暴漲暴跌，A股市場貴州茅台、美的集團等明星股卻不斷創出新高，折射出滬港通、深港通開通以來的「A股港股化」、「港股A股化」現象。

瑞銀證券中國首席策略分析師高挺在最新發佈的A股策略報告中指出，去年中開始的周期反彈已經進入後半段，建議投資者在周期和防禦板塊上均衡配置，周期板塊中首推消費、工業和銀行。高檔白酒、內地旅遊和手遊行業可能受益於行業增速上升，集中度提高帶來的收入和利潤率上升；2016年以來房地產銷售快速增長，地產後周期的家居和龍頭家電企業有望在2017年維持盈利快速增長。

## 獵豹移動去年賺45億增21%

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）在美上市的內地移動工具開發商獵豹移動日前公佈了去年第四季度及全年財報。財報顯示，公司四季度營業利潤環比增長205.4%，達到1.164億元（人民幣，下同）；歸屬公司股東淨利潤為

1.130億元，環比增長56.1%。從全年財報來看，獵豹移動2016年度全年的總營收為45.6億元，對比上年增長21%；移動創收增至35.3億元，對比上年增長42.7%；海外收入增至27.5億元，對比上年增長42.1%。

## 中廣核與肯尼亞核電局簽合作

香港文匯報訊（記者 張聰 北京報道）中國廣核集團（1816）宣佈，在不久前落幕的肯尼亞核能周及利益相關方論壇期間，中廣核與肯尼亞核電局（簡稱KNEB）簽署了《中廣核與KNEB之間關於核電培訓合作框架協議》及《中廣核與KNEB之間的保密協議》，並就留學生培訓協議達成共識，將中國與肯尼亞在核電領域的合作向前推進了一大步，這也是內地自

主核電技術華龍一號進軍非洲的最新進展。

根據肯尼亞政府規劃，肯尼亞計劃在2030年前分4期建設4台百萬千瓦級核電機組。根據此次中廣核與肯尼亞核電局簽署的核電培訓合作框架協議，中廣核將根據肯尼亞核電局的需求，基於華龍一號及其改進型核電技術，為肯尼亞提供有價值的核電員工培訓、培訓能力建設和培訓信息共享服務。